



**DOCUMENTO INFORMATIVO  
ABREVIADO EN LA VENTA DE  
VIVIENDAS EN FASE DE PROYECTO**

**3 VIVENDAS EN HILERA EN C/CUERVO N°1  
"RESIDENCIAL NOVA CUERVO"  
JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

**PROMUEVE:**



## ÍNDICE

1. Promotor	2
2. Agencia Inmobiliaria	2
3. Proyectista de la obra	2
4. Directores de obra	2
4.1. Directores de ejecución	2
5. Empresa constructora	2
6. Plano general del emplazamiento de la vivienda	3
6.1. Ubicación	3
6.2. Situación	3
7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda	4
8. Superficie útil de la vivienda	4
9. Superficie útil de los anejos	4
10. Descripción de la vivienda y anejos	4
11. Descripción de redes y protección contra incendios	4
12. Descripción general del edificio, zonas comunes y servicios accesorios	5
13. Memoria de Calidades	5
14. Aspectos Económicos	7
15. Título jurídico que el Promotor tiene sobre el Solar	8
16. Licencia de Obra	8
17. Fase de ejecución y fecha de entrega	8
18. Cargas y Servidumbres de la vivienda	8
19. Condiciones del contrato	8
20. Documentación acreditativa	8

## **1. Promotor**

Fercol Proyectos Inmobiliarios, S.L. | CIF: B19426949  
C/Marcelino Camacho, Nº4, Bl. 12, Pl. 3, Pta. A. | 11405 Jerez de la Frontera (Cádiz).  
Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, con datos registrales S8, H CA 65160, I/A 1.

## **2. Agencia Inmobiliaria**

Solerahogar, S.L. | CIF: B11945177  
Calle de la Habana, 9. 11407 Jerez de la Frontera.  
Sociedad inscrita en Registro Mercantil de CÁDIZ T 2266 , F62, S 8, H CA 52852, I/A

## **3. Proyectista de la obra**

D. José Antonio Ayala Ramos. Nº Colegiado 1275, C.O.A.C.  
Av. de Tío Pepe, Nº 19, Centro de Negocios Tecnología 10, Oficina 7. 11405 Jerez de la Frontera.

## **4. Directores de obra**

D. José Antonio Ayala Ramos. Nº Colegiado 1275, C.O.A.C.  
Av. de Tío Pepe, Nº 19, Centro de Negocios Tecnología 10, Oficina 7. 11405 Jerez de la Frontera.

### **4.1. Directores de ejecución**

D. José Antonio Ayala Ramos. Nº Colegiado 1275, C.O.A.C.  
Av. de Tío Pepe, Nº 19, Centro de Negocios Tecnología 10, Oficina 7. 11405 Jerez de la Frontera.

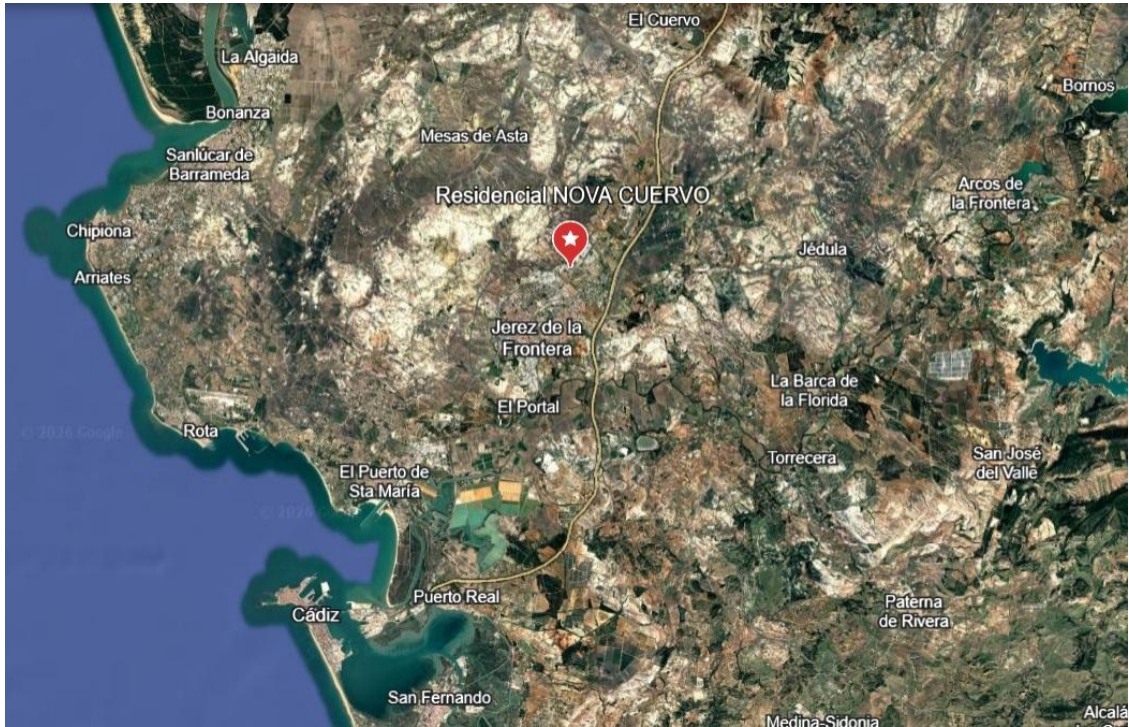
D. Bernardo Iñigo Castro, Nº de Colegiado 2136, C.A.A.T.I.E.C.  
C/Ursulinas Nº64, D. 11405 Jerez de la Frontera.

## **5. Empresa constructora**

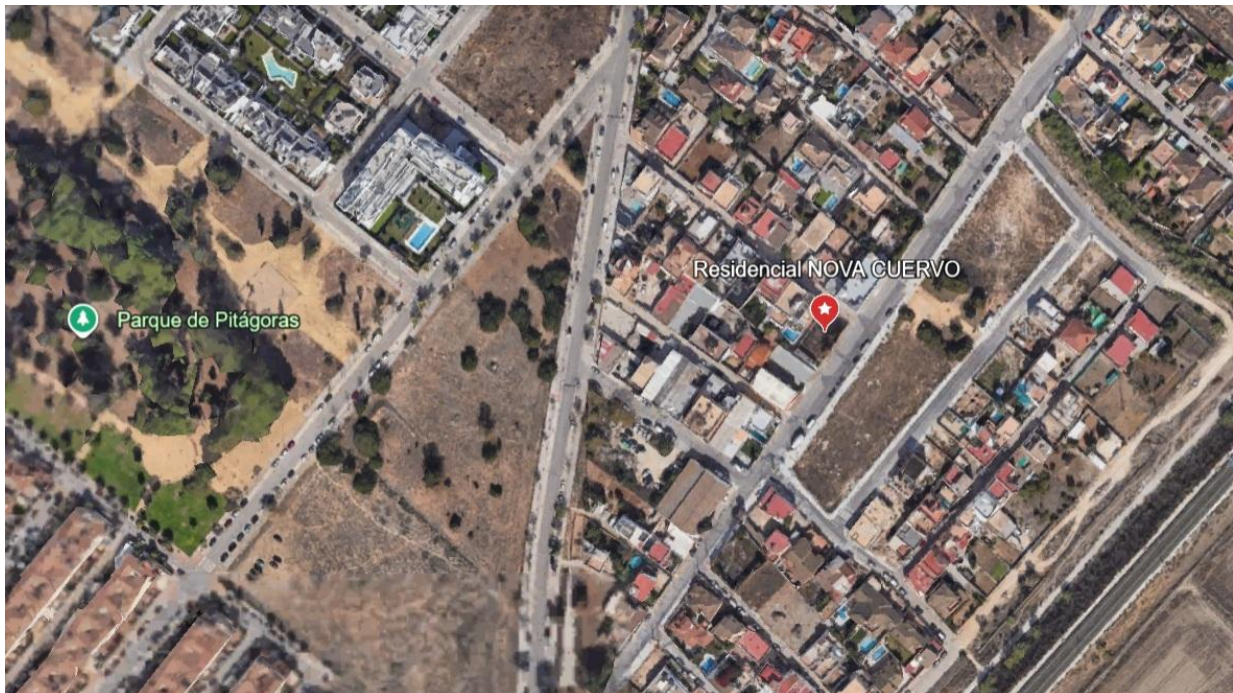
La adjudicación de la Ejecución de las Obras está en proceso de estudio. Asumimos el compromiso de comunicarlo una vez sea formalizada dicha adjudicación.

## 6. Plano general del emplazamiento de la vivienda

### 6.1. Ubicación



### 6.2. Situación



## **7. Plano de planta de amueblamiento acotado de la vivienda**

Se adjunta el plano acotado como **Anexo**.

## **8. Superficie útil de la vivienda**

Esta información se detalla en el propio plano de la vivienda aportado en el apartado anterior.

## **9. Superficie útil de los anejos**

Esta información se detalla en el propio plano de la vivienda aportado en el apartado anterior.

## **10. Descripción de la vivienda y anejos**

Se trata de tres viviendas unifamiliares en hilera de un sótano bajo rasante y dos plantas sobre rasante. Las tres viviendas se distribuyen de idéntica forma, variando sus superficies al adaptarse a la parcela que les corresponde. Poseen un patio delantero, con acceso peatonal y con acceso para estacionar el vehículo y desde este patio accedemos a la vivienda que se distribuye en tres plantas, una bajo rasante (sótano) y dos sobre rasante. En planta baja accedemos a Salón-Comedor-Cocina y desde esta estancia podemos salir al patio trasero, también tenemos acceso a un lavadero o a un aseo de cortesía en la misma planta. Bajando la escalera accedemos al sótano y subiendo la escalera llegamos a la zona de dormitorios, donde encontramos tres dormitorios y dos baños, un baño para los dos dormitorios secundarios y otro de uso exclusivo del dormitorio principal.

## **11. Descripción de redes y protección contra incendios**

La Promoción se encuentra en fase de Proyecto, se describen someramente las siguientes redes con los datos que se conocen en esta fase del proyecto:

- **Fontanería**  
Toda la instalación se diseñará con llaves que independizan los distintos tramos y locales húmedos. Se dispondrán tomas para lavavajillas y lavadoras. Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, en blanco. La grifería será monomando cromada.
- **Electricidad**  
Todos los circuitos se realizarán con conductor con aislamiento, bajo tubería de plástico corrugado, empotrados en paramentos, con sus correspondientes cajas de registro, enlace y derivación. Todos los circuitos llevarán los correspondientes dispositivos de seguridad. La potencia eléctrica se calculará para permitir la instalación de aire acondicionado.
- **Aire Acondicionado**  
Se proyectará la instalación de aire acondicionado en salón y dormitorios.
- **Telecomunicaciones**  
Se cumplirá el R.D. 279/1.999 de 22 de Febrero relativo a las infraestructuras comunes para Telecomunicaciones en el interior de los edificios hasta el punto de conexión de los usuarios.
- **Energía solar**  
Se proyectará una instalación con paneles sobre la cubierta.
- **Instalaciones de protección contra incendios**  
La instalación de protección contra incendios cumplirá la normativa vigente.

## **12. Descripción general del edificio, zonas comunes y servicios accesorios**

Se ubicará en la parcela situada en C/Cuervo con Avenida de Espera, en la ciudad de Jerez de la Frontera, Cádiz. La parcela se encuentra totalmente urbanizada, contando de todas las instalaciones necesarias. Posee una forma rectangular, con una topografía sin cambios de rasante apreciables, por lo que la edificación no ha tenido que escalonarse longitudinalmente. La edificación consta de tres viviendas unifamiliares en hilera, de acceso individual cada una. Las tres poseen idéntica distribución tanto sobre rasante (planta baja y planta 1), como bajo rasante (sótano).

## **13. Memoria de Calidades**

### **Cimentación y estructura**

Cimentación y estructura realizada con hormigón armado según CTE y Código Estructural.

### **Fachada**

Cerramiento a la capuchina, de dos hojas de fábrica, con cámara de aire no ventilada, con aislante térmico mediante espuma rígida de poliuretano proyectado y hoja interior de 7 cm de espesor, de fábrica de ladrillo cerámico hueco doble. Terminación en mortero de cemento monocapa.

### **Cubierta**

Cubierta plana NO transitable, no ventilada, tipo invertida, pendiente del 1% al 5%, para tráfico peatonal privado. Capa de protección compuesta de pavimento mediante grava y accesibilidad a cubierta mediante escalera escamoteable.

### **Divisiones interiores**

Tabiquería interior formada por hoja de 7 cm de espesor de fábrica de ladrillo cerámico hueco doble, 24x11x7 cm para revestir, recibida con mortero de cemento industrial, color gris m-5.

### **Divisiones entre viviendas**

Tabique separador de recintos de distinto uso compuesto por una hoja de ladrillo perforado acústico embarrado a ambas caras y trasdosado a ambas caras con placa de yeso laminado anclada a perfilaría metálica autoportante 48mm., y aislamiento interior en cámara con lana mineral. Los encuentros superior, inferior y perimetral se rematarán con banda acústica.

### **Revestimientos**

- **Verticales:** perlita y pintura plástica lisa. Alicatado en Gres Porcelánico en los paramentos de las zonas húmedas de plato ducha y frontales de cocina.
- **Horizontales:** Gres porcelánico en dos ambientes a elegir por el cliente.
- **Exteriores:** Hormigón impreso.

Falso techo continuo de placas de yeso laminado "SISTEMA PLADUR". Techos desmontables en baños secundarios.

### **Carpintería interior**

Portón de entrada a la vivienda acorazado.

Puertas de paso interiores de madera lacada en blanco o chapada en roble, según ambiente.

Rodapié en PVC en color a juego con el resto de carpintería.

Armarios, sólo frontal, con puertas a juego con la carpintería interior de la vivienda.

### **Carpintería exterior**

Carpintería exterior de PVC con hojas OSCIOBATIENTES, doble acristalamiento y cámara aislante.

Persianas de aluminio o PVC en dormitorios, a elección de la Dirección Facultativa.

### **Fontanería y ACS**

Tubería interior de agua fría y caliente en multicapa con sistema PRESS FITTING. Desagües de aparatos y saneamiento en sistema insonorizado completo.

Agua caliente sanitaria producida mediante sistema de captación de energía solar térmica y sistema de apoyo mediante acumulador eléctrico.

### **Sanitarios**

Sanitarios de 1ª calidad en color blanco. Grifería monomando cromada de 1ª calidad.

### **Instalación eléctrica y telecomunicaciones**

Viviendas adaptadas al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con instalación prevista para grado de electrificación básica o elevada según proyecto. Tomas de televisión y línea de teléfono y datos en salón, cocina y dormitorios.

### **Climatización**

Climatización en Planta Baja y Planta Primera con A/C por conductos. Preinstalación por Split en planta sótano.

### **Zona exterior**

Video portero automático.

Puerta de garaje motorizada con accionamiento mediante mando a distancia.

Punto de agua en cada patio.

Cerramiento exterior perimetral mediante murete y lama metálica.

Separación exterior de viviendas mediante muro "caravista".

### **Extras (A contratar por propietario)**

1. Sistema de zonificación de climatización "AIRZONE".
2. Motorización Persianas.
3. Colocación Split planta sótano.
4. Placas fotovoltaicas.
5. Punto Recarga para vehículo eléctrico.

**(\*) Nota:** La información contenida en el presente documento, puede ser modificada durante el transcurso del Proyecto y de las Obras por la Promotora, por la Administración y/o por la Dirección Facultativa, no constituyendo bajo ningún concepto documentación contractual. La memoria de calidades contiene materiales que podrán sufrir modificaciones por decisión de la Dirección Facultativa, siempre que a juicio de ésta no perjudique la calidad de las viviendas.

#### 14. Aspectos Económicos

Se adjunta la documentación relativa al precio, condiciones y fórmula de pago de las viviendas como **Anexo**.

- Se tramitará préstamo hipotecario para la financiación de la promoción, teniendo el adquirente la posibilidad de subrogarse a dicho préstamo, por lo que asumimos comunicarlo una vez sea formalizada la escritura de préstamo hipotecario. Las condiciones del préstamo las negociará directamente el Comprador con la Entidad Financiera
- Los tributos y aranceles corresponden al adquirente. Los importes variarán en función de las circunstancias del comprador y de los tipos y aranceles vigentes legalmente en el momento del devengo. Se enumeran a continuación sin carácter limitativo:
  - *Actos Jurídicos Documentados.*
  - *Gastos de notaría.*
  - *Honorarios de Inscripción registral.*
  - *Gastos de tramitación de escrituras de compraventa.*
- La reserva no constituye parte del precio de la vivienda hasta que se formalice el contrato de compraventa, siendo hasta entonces mera reserva de vivienda en la futura promoción, abonándose, por tanto, el IVA correspondiente a la misma en el momento de la firma del contrato de compraventa.
- Las cantidades entregadas a cuenta (si las hubiese) se ingresarán en la cuenta especial al efecto. cuyas características se detallarán una vez definida.
- Se entregarán seguros/avales de cantidades entregadas a cuenta, conforme a Ley, a la firma del contrato de compraventa.

**(\*) Nota:** Las cantidades expresadas como Precio, podrán sufrir cambios en función de las variaciones que introduzcan en el Proyecto el Promotor, La Administración Pública, La Dirección Facultativa o por las condiciones financieras que indique la entidad bancaria.

**(\*\*) Nota:** La entidad garante será contratada según Ley a partir de la obtención de la licencia de obras, asumiendo el compromiso de comunicarlo una vez sea formalizado el correspondiente contrato.

### **15. Título jurídico que el Promotor tiene sobre el Solar**

Propiedad: Escritura de Compraventa de fecha 16 de Julio de 2025, ante Notario de Jerez de la Frontera, D. Javier Manrique Plaza, bajo nº 3748 de su protocolo.

Cargas o Servidumbres Existentes: no hay cargas registradas.

### **16. Licencia de Obra**

Solicitada con fecha 3 de febrero de 2026, asumiendo el compromiso la Promotora, de comunicar su concesión al interesado tan pronto sea notificada por la Administración Municipal.

### **17. Fase de ejecución y fecha de entrega**

La promoción se encuentra en fase de proyecto, quedando prevista la fecha de entrega 15 meses después de la obtención de la Licencia de Obras.

### **18. Cargas y Servidumbres de la vivienda**

Actualmente no existe carga ni gravamen alguno sobre las viviendas, aunque está prevista la constitución de préstamo hipotecario sobre las mismas, sobre el que el Comprador podrá subrogarse, cancelar o novar.

### **19. Condiciones del contrato**

No se han definido al día de la fecha, por estar en fase de Proyecto. No obstante, se documentará en su día de conformidad con la legislación aplicable, incorporando lo siguiente:

- El Comprador no soportará los gastos derivados de la titulación que correspondan al Vendedor.
- Existirá la posibilidad de cualquiera de los Contratantes de compelerse recíprocamente para elevar a escritura pública la compraventa desde que hubiera intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.
- Respecto al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Comprador abonará al Vendedor la parte que le corresponda del IBI de la anualidad en vigor en el momento de la recepción de la posesión del inmueble, en el porcentaje y cuantía resultantes por el tiempo que reste desde ese momento al vencimiento de la anualidad.
- El Comprador podrá solicitar una copia del contrato que vaya a utilizarse.

### **20. Documentación acreditativa**

La documentación acreditativa del contenido de este documento informativo se encuentra a disposición del consumidor para su consulta en la Oficina Central de Solerahogar, S.L., en avenida de la Soleá Nº 2, Torre 1, Local 1, en Jerez de la Frontera (Cádiz).

En Jerez de la Frontera, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026

Fdo.: \_\_\_\_\_

**JUSTIFICACIÓN DE LA ENTREGA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO Y DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE EL PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO**

Don/Doña \_\_\_\_\_, con DNI número \_\_\_\_\_, manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago y que ha sido informado del resto de las condiciones particulares y generales de la compraventa referente a la vivienda \_\_\_\_\_.

Dicha documentación se compone de los siguientes elementos:

- Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios, y forma de pago.
- Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según ley correspondan al adquirente.
- En el caso de preverse aplazamientos, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.
- En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización, y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
- Períodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

En la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago, consta que el precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

La información facilitada por la promotora a través del presente documento tiene carácter meramente informativo. Los datos facilitados al consumidor tienen una validez de diez días naturales a contar desde la fecha del presente documento.

El presente documento sólo tiene efectos informativos sin que por tanto suponga reserva de clase alguna sobre el inmueble descrito.

En Jerez de la Frontera, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026

Fdo.: \_\_\_\_\_

**Ejemplar para el Cliente**

**JUSTIFICACIÓN DE LA ENTREGA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO ABREVIADO Y DE LA NOTA EXPLICATIVA SOBRE EL PRECIO Y LAS FORMAS DE PAGO**

Don/Doña \_\_\_\_\_, con DNI número \_\_\_\_\_, manifiesta haber recibido la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago y que ha sido informado del resto de las condiciones particulares y generales de la compraventa referente a la vivienda \_\_\_\_\_.

Dicha documentación se compone de los siguientes elementos:

- Precio de la venta de la vivienda, así como de sus anejos y servicios accesorios, y forma de pago.
- Tributos y aranceles de todo tipo que graven la operación y que según ley correspondan al adquirente.
- En el caso de preverse aplazamientos, el tipo de interés aplicable y la tasa anual equivalente mediante un ejemplo representativo, las cantidades que corresponderá abonar por principal e intereses, la fecha de vencimiento de unos y otros, el plazo, los medios de pago admisibles y las garantías que deberá constituir el consumidor por las cantidades aplazadas.
- En el caso de preverse la posibilidad por parte del consumidor de subrogarse en alguna operación de crédito no concertada por él, con garantía real sobre la propia vivienda, se indicará el notario autorizante de la correspondiente escritura, su fecha, los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad, la responsabilidad hipotecaria que corresponde a su vivienda, y las condiciones del crédito. En especial, si el tipo de interés es fijo o variable; en este último supuesto, el índice de referencia y el margen; el número de cuotas anuales; las fechas de vencimiento y cantidades; el plazo de amortización, y las comisiones por subrogación y amortización anticipada.
- Períodos de validez de cualesquiera de las anteriores menciones.

En la nota explicativa sobre el precio y las formas de pago, consta que el precio total de la venta se deducirá cualquier cantidad que entregue el adquirente de una vivienda al vendedor antes de la formalización del contrato, salvo que conste de manera inequívoca que dicha entrega se realiza en otro concepto.

La información facilitada por la promotora a través del presente documento tiene carácter meramente informativo. Los datos facilitados al consumidor tienen una validez de diez días naturales a contar desde la fecha del presente documento.

El presente documento sólo tiene efectos informativos sin que por tanto suponga reserva de clase alguna sobre el inmueble descrito.

En Jerez de la Frontera, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026

Fdo.: \_\_\_\_\_

**Ejemplar para la Promotora**